

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0823484

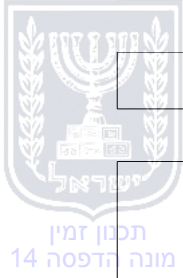
הרחבות דיור ברח' פניג'ל 1,3 ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0823484
מטרת התכנית : הרחבות דיור ברח' פניג'ל 1,3 שכונת נווה יעקב, ירושלים.

תאור התכנית והרקע להגשתה :
מדובר במבנה בגוש 30647 חלקה 13,
מבנה בעל 2 כניסות : כניסה 3, וכניסה 1

רקע תכנוני לתכנית :
ישנם מס' תבעויות מאושרות החלות בשטח,
1978 א' המגדירה יעודי קרקע.
כן תכנית 6784 ו 6784א' עבור תוספת בניה.
עם הזמן הוגשו גם היתרי בניה לתוספות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל :
ישנם עבירות בניה בשטח והן מיועדות להכשרה או להריסה.

מעמדם של מגישי התכנית :
מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות דיור ברח' פניג'ל 1,3 ירושלים.

מספר התכנית 101-0823484

1.2 שטח התכנית 2.922 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223250 קואורדינאטה X

638950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרב פניזל 3,1 ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב פניזל	3	
ירושלים	הרב פניזל	1	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30647	מוסדר	חלק	13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



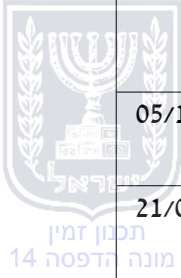
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/10/1975	130	2151	תכנית זו מחליפה את תכנית 1978	החלפה	1978
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
14/02/2002	1455	5054	תכנית זו מחליפה את תכנית 6784	החלפה	6784
10/04/2006	2525	5518	תכנית זו מחליפה את תכנית 6784 / א	החלפה	6784 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
16/07/1959	1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	מתאר/ 62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק מולדבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק מולדבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה הבינין המירבי, מס' יחידות דיור מירביות, וקווי בנין מירביים.	12: 30 22/07/2021	טלי מזל לוי	22/07/2021			מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 31 22/07/2021	טלי מזל לוי	22/07/2021			מחייב	טבלת שטחים
לא		12: 31 22/07/2021	אברהם ארנסטר	22/07/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל ארלבויס			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		
	פרטי	חוה ביאליסטוצקי			ירושלים	הרב פניז'ל (1)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	נפתלי ביאליסטוצקי			ירושלים	הרב פניז'ל (1)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	אורי בן יאיר			ירושלים	הרב פניז'ל (2)	3	02-0000000		
	פרטי	תקוה בן יאיר			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		
	פרטי	אברהם בנישו			ירושלים	הרב פניז'ל (2)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	אסתר בנישו			ירושלים	הרב פניז'ל (3)		02-0000000		
	פרטי	בן ציון גולדשטיין			ירושלים	הרב פניז'ל (4)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	שרה גיטל גולדשטיין			ירושלים	הרב פניז'ל (2)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	אהרון טץ			ירושלים	הרב פניז'ל (3)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	איטה טץ			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	גולדה בתיה ספרא			ירושלים	הרב פניז'ל (4)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	ישראל מאיר ספרא			ירושלים	הרב פניז'ל (5)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	מיכל עדס			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה ישעיהו עדס			ירושלים	הרב פניזיל	3	02-0000000		
	פרטי	מנשה צלח			ירושלים	הרב פניזיל (6)	3	02-0000000		
	פרטי	עמל צלח			ירושלים	הרב פניזיל (7)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	אלחנן בונים קוט			ירושלים	הרב פניזיל (4)	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	רבקה קוט			ירושלים	הרב פניזיל	3	02-0000000		talilevi@net o.net.il
	פרטי	אהרון קמינסקי			ירושלים	הרב פניזיל (3)	3	02-0000000		

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : פניזל.
- (2) כתובת : הרב פניזל.
- (3) כתובת : הרב פניזל 3.
- (4) כתובת : הרב פניזל.
- (5) כתובת : פניזל 3.
- (6) כתובת : פניגל 3.
- (7) כתובת : הרב פניגל 3.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רחל ארלבוים			ירושלים	הרב פניזיל	3	02-0000000		



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חוח ביאליסטוצ קי			ירושלים	הרב פניז'ל (1)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		נפתלי ביאליסטוצ קי			ירושלים	הרב פניז'ל (1)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		אורי בן יאיר			ירושלים	הרב פניז'ל (2)	3	02-0000000		
בעלים		תקוה בן יאיר			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		
בעלים		אברהם בנישו			ירושלים	הרב פניז'ל (2)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		אסתר בנישו			ירושלים	הרב פניז'ל (3)		02-0000000		
בעלים		בן ציון גולדשטיין			ירושלים	הרב פניז'ל (4)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		אהרון טץ			ירושלים	הרב פניז'ל (3)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		איטה טץ			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		גולדה בתיה ספרא			ירושלים	הרב פניז'ל (4)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		ישראל מאיר ספרא			ירושלים	הרב פניז'ל (5)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		מיכל עדס			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		
בעלים		משה ישעיהו עדס			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		
בעלים		מנשה צלח			ירושלים	הרב פניז'ל (6)	3	02-0000000		
בעלים		עמל צלח			ירושלים	הרב פניז'ל (7)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		אלחנן בונים קוט			ירושלים	הרב פניז'ל (4)	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il
בעלים		רבקה קוט			ירושלים	הרב פניז'ל	3	02-0000000		talilevi@neto.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהרון קמינסקי			ירושלים	הרב פניזיל (3)	3	02-0000000		

(1) כתובת : פניזל.

(2) כתובת : הרב פניזל.

(3) כתובת : הרב פניזל 3.

(4) כתובת : הרב פניזל.

(5) כתובת : פניזל 3.

(6) כתובת : פניגל 3.

(7) כתובת : הרב פניגל 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי			מעלה עמוס	מעלה עמוס		077-3448990		talilevi@neto.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר (1)	47	02-5858538		talilevi@neto.net.il
	מתכנן	טלי מזל לוי			ירושלים	לוץ צארלס		077-3448990		talilevi@neto.net.il

(1) כתובת : השישה עשר 47 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבות דיור ברח' פניג'ל 1,3 ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות במפלסים: -2.50, -1.42, +0.00, +1.42, +2.84, +4.26, +5.68, +7.10, +8.52, +9.94 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 הגדלת מס' קומות מ- 3 קומות מעל קומת המרתף ל 4 קומות מעל קומת המרתף (ובנוסף הגבהת חדר מדרגות)

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,922	אזור מגורים מיוחד
100	2,922	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,923.28	מגורים ב'
100	2,923.28	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע תחתונה (במפלס -2.50), בקומת כניסה (במפלס -1.42, +0.00, +1.42, +2.84, +4.26, +1.42) בקומה א' (מפלס: +2.84, +4.26, +1.42) בקומה ב' (במפלס: +5.68, +4.26, +7.10), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים במפלס +8.52, +9.94, +7.10 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה. בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p> <p>3. תותר תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה (מפלס -2.50) לשם הרחבת יחידות בקומת כניסה שמעליה. בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 20 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדו'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המדרגות המסומנות בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה, ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, ו/או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם מבניהם.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן.</p> <p>3. מודגש בזאת כי גובה הגדרות החדשות סביב שטח החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקק"ט.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלס בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום מדרכה, כביש, וכל תשתית אשר תיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים:</p> <p>4.1.2 ב' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל 4.1.2 ג' (חניה) 4.1.2 ד' (הריסה) 4.1.2 ט' (עצים לשימור)</p> <p>4. תנאי למתן היתר בשטח יהיה תאום מול מחלקת כבאות והצלה.</p>



4.1

מגורים ב'

ט

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו ע"י המבקשים ועל חשבונם.
3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף ט' לעיל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
240	(2)	(2)	(2)	1	4 (1)	15.28	20	33		42.45	604.72	2674.52	2922	1	מגורים ב'	מגורים ב'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27026/0 "ירושלים נוה יעקב" י"פ 4923 עמ' 4953 מיום 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקודת למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</p> <p>ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיטון מונמד.</p>	
6.3	פסולת בניין
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
6.4	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	



7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא השטח לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה.

